

# Änderung Überbauungsordnung Nr. 2 «Oberfeld»

## öffentliche Auflage

Bestandteil der Änderung:

- Anpassung Überbauungsplan Nr. 2A
- Anpassung Überbauungsvorschriften Nr. 2B

	Auftraggeber	Projektverfasser
	Gemeinderat Kallnach	<b>georegio</b> atelier für raumentwicklung
Datum: 23.03.2021		Bahnhofstrasse 35 3400 Burgdorf
Änderungen:		
gez/kontr: re/vf		

# Anpassung Überbauungsplan Nr. 2A

Zustand alt 1:1300



## Inhalte



Änderungsperimeter



### Perimeter

Wirkungsbereich der Überbauungsordnung



### Bauten / Nutzung

Baufelder für Haupt- und Nebenbauten Nr. 1–5

Übergangsbereich

Bereich für Gemeinschaftsanlagen

Übriger Bereich



Baulinie mit Anbaupflicht für Hauptgebäude

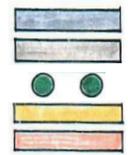


Baulinie mit Anbaupflicht für Nebengebäude



### Bepflanzung

Bepflanzung mit Hochstammbäumen



### Erschliessung

Erschliessungsstrasse

Verkehrsberuhigte Strasse

Tor zur verkehrsberuhigten Strasse

Fusswege

Trottoir

## Hinweise



Kanalisation



Wasser

Basis/Detail

Zustand neu 1:1300



Inhalte



Änderungsperimeter



Perimeter

Wirkungsbereich der Überbauungsordnung



Bauten / Nutzung

Baubereich für Haupt- und Kleinbauten Nr. ~~1-5~~ 2-5

Übergangsbereich

Baubereich für Gemeinschaftsanlagen

Übriger Bereich



Baulinie mit Anbaupflicht für Hauptgebäude

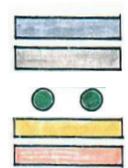


Baulinie mit Anbaupflicht für Kleinbauten



Bepflanzung

Bepflanzung mit Hochstammbäumen



Erschliessung

Erschliessungsstrasse

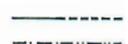
Verkehrsberuhigte Strasse

Tor zur Verkehrsberuhigten Strasse

Fusswege

Trottoir

Hinweise



Kanalisation

Basis/Detail



Wasser

# Anpassung Überbauungsvorschriften Nr. 2B

gelöschte Passagen: ~~Rot durchstrichen~~

ergänzte Passagen: **Blau**

Wirkungsbereich	<b>Art. 1</b> Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan Nr. 2A mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet.
Stellung zur Grundordnung	<b>Art. 2</b> Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Gemeinde.
Inhalt des Überbauungsplanes	<b>Art. 3</b> 1 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt: <ul style="list-style-type: none"><li>a) Die Lage und Abmessung der <b>Baubereiche</b> für <b>Hauptbauten</b> sowie für <del>bewohnte oder unbewohnte</del> An- und <b>Kleinbauten</b>.</li><li>b) Die Lage und die Gestaltung des Übergangsbereiches (Übergang vom öffentlichen zum privaten Raum).</li><li>c) Baulinien mit Anbaupflicht <del>für Hauptbauten und</del> für <del>unbewohnte</del> 1-geschossige <b>Kleinbauten</b>.</li><li>d) Lage und Abmessung der gemeinschaftlich genutzten Anlagen.</li><li>e) Die Minimalbepflanzung.</li><li>f) Der Raum der Erschliessungsanlagen, der Zufahrten und des Fussweges sowie die schematische Erschliessung mit Werkleitungen.</li></ul> 2 Der Überbauungsplan enthält Angaben über die Verkehrsführung und Strassensignalisation. Ihre rechtsverbindliche Festsetzung nach Strassenverkehrsrecht bleibt vorbehalten.
Architektonische Gestaltung	<b>Art. 4</b> 1 Die Gesamtanlage ist als dörfliches Ensemble zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen. 2 Fassadenfarben- und Materialien sind auf die Umgebung und die Nachbarbauten abzustimmen.
Zweck	<b>Art. 5</b> Der Übergangsbereich bezweckt die Ausbildung eines ablesbaren, Übergangs vom öffentlichen Bereich zu den privaten Grundstücken und Bauten sowie eine klare Ergänzung des Strassenraumes.

Nutzung Gestaltung **Art. 6**

1 Im Übergangsbereich sind die nötigen verbindenden und gestalterischen Elemente wie Zuganstreppen und –Rampen, offene oder gedeckte Abstellplätze, Vorplätze, Kleinbauten, ~~vom Hauptgebäude~~ ~~von der Hauptbaute~~ auskragende Elemente gemäss Art. 13 Abs. 2, Stützmauern zur Aufnahme der Niveaudifferenzen, Hofmauern uam. anzuordnen.

2 Der Übergangsbereich muss minimal mit einer Stützmauer und einer entsprechenden Bepflanzung gestaltet werden. Im Bereich der anstossenden Gebäudefassaden soll eine einladende Vorzone mit den Elementen gemäss Abs. 1 entstehen (vgl. Skizze im Anhang).

3 Der Übergangsbereich ist als wichtiger Teil der Gesamtanlage und insbesondere als Visitenkarte der anstossenden Hauptbauten sehr sorgfältig zu bearbeiten. Die Vorschriften über die 1- und 2-geschossigen An- und Kleinbauten gelten sinngemäss.

Baupolizeiliche Masse

**Art. 7**

Im Übergangsbereich gilt folgender baupolizeilicher Rahmen:

- a) Vollgeschosszahl: 1; für einzelne Bereiche unter 12.00 m<sup>2</sup> ~~Grundfläche~~ ~~anrechenbare Gebäudefläche (aGF)~~ sind 2 Vollgeschosse gestattet.
- b) ~~Fassadenhöhe traufseitig: 3.50~~ ~~3.00~~ m für 1-geschossige Bauten, ~~und 5.50~~ ~~5.00~~ m für 2-geschossige Bauten ~~und 2.00 m für Stützmauern und ähnliche Elemente.~~  
Höhe: 2.00 m für Stützmauern und ähnliche Elemente.
- c) Max. Gebäudelänge: entsprechend den in den angrenzenden Baubereichen gestatteten Gebäudelängen.
- d) Abstände: für 2-geschossige Bauten gilt ein seitlicher Grenzabstand von 4.00 m und ein Gebäudeabstand von 8.00 m.

Baubereich-  
abgrenzung  
Abstände

**Art. 8**

1 In der Regel sind die Bauten und Anlagen auf die strassenseitige Baubereichsbegrenzung zu stellen, wobei Rücksprünge und Öffnungen im Zusammenhang mit der Eingangsfunktion und Garagevorplätzen gestattet sind.

2 Es dürfen keine ~~Bauteile~~ ~~Gebäudeteile~~ in den Strassenraum hinausragen.

Nutzung  
Gestaltung

**Art. 9**

~~1 Das Baufeld 1 ist für Bauvolumen in den Proportionen und Ausmassen der traditionellen Bauernhäuser bestimmt. Die Nutzung richtet sich nach Art. 38 Baureglement (Wohngewerbezone). Die traditionelle Teilung soll mit einer entsprechend gemischten Nutzung gestalterisch ablesbar bleiben. Hauptfassade ist auf die Baulinie mit Anbaupflicht zu stellen.~~

2 Die Baubereiche 2–5 sind für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Reihenhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser bestimmt. Die Nutzung richtet sich nach ~~Art. 37~~ Art. 3 Baureglement (Wohnzone W2). Die Gebäude sind mit einem klaren Sockel mit den Übergangsbereichen zu verbinden und in die exponierte Hanglage einzuordnen.

Baupolizeiliche  
Masse

### Art. 10

In den Baubereiche ~~1-5~~ 2-5 gilt folgender baupolizeilicher Rahmen:

- a) Vollgeschosszahl: 2
- b) Fassadenhöhe ~~1-3~~ 2+3 ~~7.00 m~~ 7.50 m  
traufseitig: Baubereiche 4+5 ~~6.00 m~~ 6.50 m

Abgrabungen auf die ganze Gebäudelänge werden im Übergangsbereich nicht angerechnet.

- c) Gebäudelängen: Baubereiche ~~1-3~~ 2+3 35.00 m  
Baubereiche 4-5 25.00 m

- d) Minimale und Maximale ~~Bruttogeschossfläche~~ Geschossfläche (GF):

	UG/ <del>EG</del> /OGVG Min.	UG/ <del>EG</del> /OGVG Max.	DG*
<del>Baufeld 1</del>	<del>390 m<sup>2</sup></del>	<del>730 m<sup>2</sup></del>	<del>125 m<sup>2</sup></del>
Baubereich 2	450 m <sup>2</sup>	840 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>
Baubereich 3	530 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>	165 m <sup>2</sup>
Baubereich 4	1020 m <sup>2</sup>	1435 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>
Baubereich 5	555 m <sup>2</sup>	780 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>

\* Die ~~Bruttogeschossfläche~~ Geschossfläche für die Dachgeschossnutzung darf nur auf die anderen Vollgeschosse umgelagert werden, wenn die ~~Differenz zwischen der Fassadenhöhe traufseitig und giebelseitig Firsthöhe über dem Estrichboden~~ weniger als 2.30 m beträgt oder wenn die Räume des obersten Vollgeschosses in den Dachraum reichen.

~~Im Baufeld 1 und 2 darf die BGF teilweise umgelegt werden. Das Maximum für beide Felder darf dadurch nicht überschritten werden.~~

Baubereich-  
begrenzung  
Gebäudeabstände

### Art. 11

1 In den Baubereichen ~~1-5~~ 2-5 können Fassaden bis an die Baubereichsbe-  
grenzung gestellt werden.

2 Der Gebäudeabstand für alleinstehende Gebäude innerhalb der Baubereiche  
beträgt min. 6.00 m (Vgl. Skizze im Anhang).

3 Baukuben unter demselben Dach müssen unter sich einen Abstand zwischen  
1.50 m und 3.00 m aufweisen (Vgl. Skizze im Anhang).

4 Mit Ausnahme von üblichen Dachvorsprüngen dürfen keine ~~Bauteile~~ Gebäu-  
dteile über die Baubereichsabgrenzung hinausragen. Vorbehalten bleibt Art.  
7.

Dachausbau  
Dachgestaltung

### Art. 12

1 Der Dachausbau ist über der ganzen ~~Grundrissfläche~~ anrechenbaren Gebäu-  
defläche (aGbF) gestattet.

2 Die Hauptbauten müssen mit gleichgeneigten Satteldachformen versehen  
werden.

3 Für die Detailgestaltung (Neigung, Material, Farbe uam..) sowie für Dachauf-  
bauten gilt ~~Art. 33 Baureglement~~ Art. 23 BauR. Dacheinschnitte sind verboten.

4 Für Dacheindeckungen ist eine einheitliche Farbe zu bestimmen. Diese wird anhand von Mustern durch die Baukommission für die ganze Siedlung festgelegt.

5 Sonnenkollektoren und Solarzellen sind sorgfältig in die Dachflächen zu integrieren, wobei die kompakte Anordnung der Kollektoren einerseits und eine geschlossene, ruhige Gesamtwirkung des Daches andererseits zu beachten sind. Es ist in jedem Fall zu prüfen ob Dach oder Fassaden von An- und Kleinbauten zur Aufnahme von Kollektoren und Zellen geeignet wären. Die Konzentration von Sonnenkollektoren und Solarzellen auf An- und Kleinbauten zugunsten freigehaltener Hauptdachflächen ist zu bevorzugen.

Nutzung

### Art. 13

1 In den Baubereichen ~~1-5~~ 2-5 und in den Übergangsbereichen dürfen ~~unbewohnte~~ 1-geschossige An- und Kleinbauten wie Gewächshäuschen, Schöpfe, Kleintierställe, offene Pergolen, Hofmauern uam. bis zu einer ~~anrechenbare~~ Gebäudefläche (aGbF) von 25.00 m<sup>2</sup> erstellt werden.

2 ~~Unbewohnte oder bewohnte~~ 1 bis 2-geschossige Anbauten ~~sowie eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile wie offene Gartenlauben, Balkone, Lauben verglaste Veranden, gedeckte Sitzplätze, Schöpfe, Wintergärten uam.~~ sind bis auf eine Tiefe von 3.00 m, rechtswinklig zur Hauptfassade gemessen, zugelassen.

Baupolizeiliche Masse

### Art. 14

1 Die ~~Höhe Fassadenhöhe~~ traufseitig für 2-geschossige Anbauten darf den Schnittpunkt von oberkant Sparren auf der Fassadenflucht und der theoretischen Verlängerung in der Sparrenflucht an keiner Stelle überschreiten (vgl. Skizze im Anhang).

2 Die ~~Länge Gebäudelänge~~ der 2-geschossigen Anbauten darf insgesamt nicht mehr als die Hälfte der dahinterliegenden Fassaden ~~des Hauptgebäudes~~ der Hauptbaute betragen.

Abstände  
Grenzabstände

### Art. 15

1 An- und Kleinbauten sind innerhalb der Baubereiche ~~1-5~~ 2-5 gestattet. Im Bereich der Baubereiche 2+3 sind sie über ~~das eigentliche Baufeld~~ den ~~eigentlichen Baubereich~~ an die Baulinie mit Anbaupflicht zu stellen.

2 Der seitliche Grenzabstand beträgt für 1-geschossige Bauten 1.50 m für 2-geschossige 2.00 m. Der Grenzsanbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an eine nachbarliche, an der Grenze stehende Baute angebaut werden kann. Sichtschutz- oder Hofabschlüsse dürfen bis zu einer Höhe von 1.80 m oder in Verbindung mit einem Geländeabsatz von 2.60 m ab dem tieferen Niveau bis auf eine Tiefe von 5.00 m ab der Hauptfassade auf die Grenze gestellt werden.

Gestaltung  
Dachgestaltung

### Art. 16

1 Die An- und Kleinbauten sind, als wesentliche Bestandteile der Gesamtanlage, der Dach- und Fassadengestaltung der Hauptgebäudebauten anzupassen.

2 Pult- und Flachdächer sind zugelassen, sofern damit eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Schrägdächer von Anbauten haben dieselbe Neigung wie das Hauptdach aufzuweisen.

3 Dachaufbauten sind nicht gestattet. Vorbehalten bleibt Abs. 4.

4 Für Sonnenkollektoren und Solarzellen gilt Art. 12 Abs. 5 sinngemäss.

Flächen für die  
Parkierung

#### **Art. 17**

1 Die gemäss Art. 49 ff BauV vorgeschriebenen Autoabstellplätze sind im Übergangsbereich und/oder in den **Baubereichen 1-5 2-5** anzulegen.

2 Hier sind auch die für die Ueberbauung notwendigen Zweiradabstellplätze vorzusehen.

3 Für Besucher sind in den Übergangsbereichen entsprechend der Hauptnutzung eine angemessene Anzahl Besucherparkplätze vorzusehen.

4 Die definitive Ausstattung und Gestaltung der Parkplätze ist im Baugesuchungsverfahren endgültig zu regeln.

Bereich für  
gemeinschaftlich  
genutzte Anlagen

#### **Art. 18**

1 Im gemeinschaftlich genutzten Bereich soll ein gemeinsamer Kinderspielplatz für kleinere Kinder und gemeinsame Aufenthaltsbereiche angelegt werden. Die definitive Gestaltung ist im Baugesuchungsverfahren zu regeln.

2 Sofern in den **Baubereichen** Mehrfamilienhäuser erstellt werden, sind die nötigen Spiel- und Aufenthaltsbereiche gemäss Art. 15 BauG und Art. 42 ff BauV nachzuweisen.

3 Die definitive Gestaltung ist im Baugesuchungsverfahren endgültig zu regeln.

Strassengestaltung

#### **Art. 19**

1 Die im Plan bezeichnete Strasse ist als verkehrsberuhigter Bereich auszubilden. Es ist eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 20 km/h zu signalisieren.

2 Die Fussgänger dürfen die ganze Verkehrsfläche benutzen.

3 Die Einfahrt auf diese Strasse ist auf geeignete Weise zu markieren (Signal, Bäume, Verengung, Schwelle uam.).

Umgebungs-  
gestaltung

#### **Art. 20**

1 Mit jeder Baueingabe, welche die Umgebung mitbetrifft, ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 14 Abs. 1d BewD). Der Plan kann mit dem **Erdgeschossgrundriss Grundriss des ersten Vollgeschosses** kombiniert werden und muss sich mindestens auf den Umschwung eines **Baubereichs** und der entsprechenden Gemeinschaftsanlagen beziehen.

2 Im Umgebungsgestaltungsplan ist folgendes festzuhalten:

- \* – Lage und Gestaltung der Hauseingänge und Notzufahrten;
- \* – Fussgängerbereiche Wege und Plätze mit Ausbaustandart;
- \* – Angrenzende Grün- und Gartenbereiche;
  - Terrainveränderungen (Abgrabungen/Aufschüttungen)
  - Stützmauern;
  - Einfriedungen mit Zäunen, Hecken oder Mauern;
  - Die vorgesehene Bepflanzung;
  - Spiel- und Aufenthaltsbereiche.

\*) Sofern sie nicht bereits Gegenstand früherer Baugesuche waren.

3 Die Einfriedung von Grundstücken mit maximal 1.20 m hohen Zäunen ist gestattet.

4 Die Abgrenzung der Grundstücke mittels Niederhecken ist gestattet. Es sind dafür standortheimische Sträucherarten zu verwenden. Die Hecken sind entsprechend ihrem Wachstum regelmässig zu schneiden.

Bepflanzung

#### Art. 21

Die im Überbauungsplan festgelegten Bepflanzungen mit Hochstammbäume ist etappenweise, entsprechend dem Baufortschritt, auszuführen und dauernd zu erhalten. Abgestorbene Bäume müssen ersetzt werden.

Übriger Bereich

#### Art. 22

Der übrige Bereich dient zur Anlage der ergänzenden Umgebung, als Gartenanlage, Planz- oder Wiesenfläche, ~~im Bereich des Baufeldes 1 auch als Umschlags- und Abstellplatz für das Gewerbe~~. Es sind nur untergeordnete Anlagen wie Kinderspielgeräte, Gartengrill oder ähnliches gestattet.

Baubewilligungsverfahren

#### Art. 23

1 Umfasst ein Baugesuch nicht ein ~~en ganzes Baufeld~~ ~~ganzen~~ Baubereich so muss mit einem Flächennachweis bewiesen werden, dass die dem Baubereich zugeteilte minimale ~~Bruttogeschossfläche~~ ~~Geschossfläche~~ ohne Einschränkung in einer späteren Etappe realisiert werden kann. Die jeweils nötige, gemeinsame Infrastruktur mit dem in Etappen möglichen Ausbau muss ebenfalls nachgewiesen werden.

2 Im Falle der Uneinigkeit in der Interpretation der Gestaltungselemente kann auf Kosten der Gesuchsteller eine neutrale Fachstelle beigezogen werden.

Erschliessung

#### Art. 24

1 Die Erstellung der Erschliessungsstrassen und der Zufahrten sowie der nötigen Werkleitungen und Hauszuleitungen zu den einzelnen Baubereichen ist Sache der Grundeigentümer.

2 Die Erschliessung der ausserhalb des UeO-Perimeters gelegenen Parzelle Nr. 894 erfolgt über die Parzelle Nr. 896.

23 Die Abwasseranlage ist im Trennsystem vorzusehen.

34 Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern im Wirkungsbereich des Überbauungsplanes ist ein Erschliessungsvertrag über die Regelung der Basiserschliessungsanteile abzuschliessen. Dieser Vertrag ist integrierender Bestandteil der Überbauungsordnung.

- Energie **Art. 25**
- 1 Nach Möglichkeit sind pro **Baubereich** die Wärmeerzeugungsanlagen zusammenzufassen.
  - 2 Die Verwendung erneuerbarer Energien ist anzustreben (Sonnenenergie als Strahlung oder Umwandlung, Umgebungswärme aus Erde, Wasser, Luft oder Holz uam.).
  - 3 Im Übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes und der Energiverordnung sowie das regionale Energiekonzept Seeland.
- Zivilschutzräume **Art. 26**
- 1 Die für die Überbauung erforderlichen Schutzplätze sind in den einzelnen Häusern oder in einem Sammelschutzraum vorzusehen.
  - 2 Bei der gemeinsamen Erstellung der Schutzplätze müssen spätestens 3 Jahre nach Baubeginn einer Etappe, die erforderlichen Schutzplätze zur Verfügung stehen. Für noch nicht realisierte Schutzplätze muss der Gemeinde der normale Baupflichtersatz entrichtet werden, der bei Vollendung der gemeinsamen Anlage zurückerstattet wird.
  - 3 Vorbehalten bleiben die speziellen Bedingungen des kantonalen Amtes für Zivilschutz.
- Lärmschutz **Art. 27**
- Im Planungsgebiet ~~gelten~~ **gilt** folgende Lärmempfindlichkeitsstufen ~~+~~ gemäss Art. 43 LSV
- |  |                |
|--|----------------|
| <del>—</del> <b>Baufeld 1</b> <del>—</del> | <del>III</del> |
| – <b>Baubereiche</b> 2–5                   | II             |
- Vereinbarungen **Art. 28**
- Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen spätestens vor Baubeginn sicherzustellen (Eigentums- und Benützerrechte, nachbarliche Näherbaurechte, Erstellungspflichten, Kostenbeteiligungen uam.).
- Hinweise **Art. 29**
- Es wird auf den durch den Perimeter verlaufenden unterirdischen Wasserstollen der BKW hingewiesen.
- Inkrafttreten **Art. 30**
- 1 Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).
  - 2 Mit der Genehmigung der Überbauungsordnung tritt die Zonenplanänderung (vgl. Plan im Anhang) in Kraft.
  - 3 **Die Änderungen der UeO treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.**

## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 21.10.2019 bis am 22.11.2019  
Vorprüfung vom 23.06.2020  
Publikation im amtlichen Anzeiger vom  
Öffentliche Auflage vom bis  
Einspracheverhandlung am  
Erledigte Einsprachen  
Unerledigte Einsprachen  
Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident: Urs Köhli

.....

Der Gemeindeverwalter: Beat Läderach

.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Kallnach, den

Der Gemeindeverwalter: Beat Läderach

.....